

# COEUR D'OC

Conversation de maisons de ville

---

DOSSIER DE PRESSE



## L'AGENCE

Lebunetel et Associés

Nicolas Lebunetel est architecte et urbaniste. Diplômé de l'École de Marseille Luminy en 1989, après plusieurs expériences en Allemagne, il ouvrira rapidement sa carrière à l'échelle Européenne en collaborant avec l'Institut de Recherche dans le Bâtiment, le Ministère des Affaires Étrangères et la direction de l'Urbanisme de la Ville de Vienne en Autriche et développera, en 1990, un projet de recherche intitulé « La Politique de définition des espaces publics urbains à Vienne ». Dès lors, son intérêt pour l'Homme et son interaction à la ville se manifestera.

Son parcours en Autriche sera jalonné d'expériences composites, lui permettant de mieux appréhender et répondre aux desseins urbains. Sa rencontre avec Rob Krier, à l'Institut Urbain de l'Université de Vienne, sera déterminante. Après avoir développé des projets d'urbanisme et d'architecture d'envergure, ils s'associeront et créeront en 1992 l'agence Rob Krier & Nicolas Lebunetel à Montpellier.

En 2001, Nicolas Lebunetel obtiendra la Qualification d'urbaniste auprès de l'Office Professionnel de Qualification des Urbanistes, qualification qui sera renouvelée en 2011 puis en 2016.

Depuis 2005, Nicolas Lebunetel dirige l'agence Lebunetel & Associés. En 2016, Myriam Léon Roméas sera nommée associée à ses côtés. Ses réalisations comprennent des opérations de logements (Diva à Saint-Jean de Védas, Cœur d'Oc à Saint-Georges-d'Orques, Canelia à Montpellier...) des équipements publics (Vestiaires et Tribunes à Pignan, Le Mur Habité à Rennes, la Grande Gare Maritime de Monaco...) et l'étude, la transformation et la création d'espaces urbains remarquables (aménagement et extension du Port Hercule à Monaco, l'aménagement du quartier de la gare et du PEM à Carpentras, le quartier des Consuls de Mer à Montpellier, l'aménagement du Parc d'Activités Chêne Morand à Rennes, la création et l'aménagement de la ZAC Ovalie à Montpellier... ). En 2014, l'agence se voit confier le plan d'aménagement de l'écoquartier de Fort Aubervilliers en région parisienne, véritable projet hybride entendant l'émergence de formes urbaines innovantes, l'organisation des espaces, la définition de leur fonction mais aussi la création de supports d'activités et d'interactions éphémères en réponse aux prérogatives d'urbanisme transitoire.

Cette volonté, de répondre à des enjeux aux échelles hétérogènes est le reflet d'une philosophie tournée vers l'Humain. L'agence, au travers de ses projets, qu'ils soient urbains ou architecturés, souhaite dynamiser, impulser le vivre ensemble. Consciente des rapides transformations des modes de vie et des usages, elle aspire à des solutions hybrides mais pérennes.

Des projets généreux, ouverts, qui accueillent et accompagnent le futur habitant, le futur passant, le futur acteur de la ville de demain ou l'intention de projets véritables supports de vie.

### UN LABORATOIRE DE RECHERCHE ET PROSPECTIVE

Si chaque projet entend une réponse singulière dans les usages auxquels il se destine, il s'intègre à un contexte, un ensemble. Urbanisme et Architecture sont intimement liés. La réalisation d'un bâtiment ne doit pas faire l'objet d'une réflexion oublieuse de son environnement ou de sa conjoncture, mais bien considérative. A l'inverse, la transformation d'un territoire doit être le résultat d'une analyse approfondie de son histoire et de son patrimoine. Urbanisme et Architecture doivent accompagner l'Homme dans son devenir, voire même anticiper les métamorphoses et transfigurations des modes de vie, de penser, d'interactions sociales.

L'agence a toujours envisagé l'étude des villes à l'échelle d'un laboratoire. Saisir les attentes et les besoins des citoyens, des usagers, c'est avant tout observer avec attention la façon dont ils se déplacent, la manière dont ils interagissent individuellement ou collectivement, c'est appréhender leur comportement, leurs réactions, dans l'optique d'un façonnage sur mesure de la ville de demain.

Ce façonnage n'est pas le seul travail de l'architecte ou le résultat d'un seul dialogue entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre mais bien le concours d'une diversité d'acteurs aux compétences plurielles.

L'agence adopte davantage l'image d'un hub de recherche et prospective sur la ville de demain.

Notre travail est le fruit d'un dialogue entre chaque entité compétente - bureaux d'étude, paysagistes, scénographes, éclairagistes, acousticiens... - et à même d'apporter une réponse à une problématique soulevée. La recherche menée, dans sa globalité, permet l'émergence de solutions tangibles et déclinables à l'échelle d'un bâtiment ou d'une métropole.

Comment mieux comprendre les enjeux que cela représente qu'en associant des compétences, des hommes et des femmes, sensibles à l'Humain et à la volonté philanthropique d'un projet ?

Nous favorisons l'hétérogène à l'identique, l'hybride à l'inaltérable, la dynamique à l'invariable, avec pour seule attente, la cohésion, l'agrégation de l'Homme à son environnement.

Nous n'oublions pas qu'Architecture et Urbanisme ne sont que des sous-disciplines de l'art de vivre ensemble.





COEUR D'OC

ville de saint-georges d'orques

*vivre ensemble  
habiter ensemble  
tisser la ville  
vivre en méditerranée  
investir les friches urbaines*



COEUR D'OC

ville de saint-georges d'orques

Saint-Georges-d'Orques, situé à l'Ouest de Montpellier est un village adoptant une typologie traditionnelle méditerranéenne. Ses maisons en pierre et aux toitures orangées, reposent dans un écrin de calcaire, ourlé de vignes, de pins parasols, de cyprès et de végétation exhalant les herbes aromatiques.

Cette composition proverbiale donne à lire une carte postale solaire. Le village se distingue par son dynamisme et les services qu'il offre à ses habitants, ainsi boudodrome, centre équestre, courts de tennis, maison des associations, maison de quartier... participent à l'épanouissement des

citoyens. La commune s'engage également dans la réalisation de nombreuses manifestations culturelles encourageant la vie de quartier et le développement d'un lien social constant.

Enfin, depuis le Moyen-Âge, Saint-Georges-d'Orques se distingue par son patrimoine viticole émérite. Le vin cultivé est issu d'un terroir remarquable : au Nord et à l'Est se déploient calcaire jurassique et silex rouge, au Sud, de vastes manteaux de cailloux roulés.

Autant d'atouts qu'il faille préserver et encourager dans la création d'un nouvel ensemble de logements.



COEUR D'OC

ville de saint-georges d'orques

*vivre ensemble  
habiter ensemble  
tisser la ville  
vivre en méditerranée  
investir les friches urbaines*



## LA QUÊTE DU BIEN ÊTRE

La résidence Coeur d'Oc se veut en conversation avec son contexte tout en conservant un caractère intime. Elle requestionne la maison de ville et ses transformations possibles à l'échelle d'un quartier. Ainsi les logements adoptent une diversité typologique : appartements de plain-pied, maisons de ville au format réduit, maison de toit ou encore logements sous les toits, charmarre le programme dans sa globalité.

Donner l'impression de vivre dans un village et non pas dans un collectif passe aussi par la qualité des espaces de vie durable proposés aux habitants.

Le coeur d'îlot, réalisé par la paysagiste Mahaut Michez, offre un écrin arboré d'essences non allergènes abritant faune et flore en plus de la rétention des eaux pluviales.

Cœur  
d'Oc  
R É S I D E N C E





## DIVERSITÉ ET RICHESSE

Notre projet, composé de 85 logements, répartis-en 5 plots bâtis (5 607 m²), épouse l'Allée des Jardins, et s'intègre à un ensemble urbain nouvellement créé. Sa situation en angle lui permet de parachever cet archipel et de découvrir un cœur d'îlot intimiste, où des jardins s'offrent aux usagers. Les bâtiments, de hauteur modérée, du R+1 au R+3, se déclinent en volumétries variables et en écho à l'architecture patrimoniale de Saint-Georges-d'Orques. Nous avons travaillé aux jeux d'amplitude, d'étendue et de retrait pour rythmer cette micro-urbanité. Les accès aux logements, depuis, le rez-de-chaussée, sont soit avancés soit en repli. Les toitures, pour certaines déclives et habillées de tuiles, pour d'autres nivelées, se déclinent également en terrasses et participent à cet épannelage dynamique. Les proportions sont maîtrisées, et donnent à lire un ensemble à échelle citoyenne, une réelle

domesticité se dégage du projet. Sa composition hétéroclite offre de nombreux dégagements sur le cœur d'îlot et les espaces publics. Chaque logement dispose de volumes généreux et d'une terrasse ou d'une loggia, orientées à l'Est, au Sud ou à l'Ouest. Les pièces à vivre sont baignées de lumière naturelle et s'ouvrent sur le cœur d'îlot, le mail nouvellement créé, le grand panorama, les vignes et les horizons de Saint-Georges-d'Orques. L'agence a œuvré à une architecture minimaliste, en opposition à l'ostentatoire, nous avons favorisé la sobriété, l'élégance et une écriture résolument contemporaine. Les façades sont traitées en enduits blanc et défendent le caractère frugal du projet. Certains volumes sont habillés de pierre et en réponse à l'existant, homogénéité et consensualité sont ici maîtres mots.





COEUR D'OC

ville de saint-georges d'orques

*vivre ensemble*  
*habiter ensemble*  
*tisser la ville*  
*vivre en méditerranée*  
*investir les friches urbaines*





## COEUR D'OC

### ville de saint-georges d'orques



#### mission

MOE conception, Suivi Architectural  
85 logements dont 35 sociaux

**situation** : Saint-Georges-d'Orques (34),  
Écoquartier Centre d'Orques

**maître d'ouvrage** : Arcade - SCCV Coeur d'Oc

**surface** : 5 607 m<sup>2</sup> SDP

**coût** : 7,3 M€ HT

**calendrier** : 2017-2021



*vivre ensemble  
habiter ensemble  
tisser la ville  
vivre en méditerranée  
investir les friches urbaines*





---

CONTACT PRESSE

[communication@lebunetel.eu](mailto:communication@lebunetel.eu)  
T. 33(0) 467 138 120